

Welkom thuis.



DE KASTANJE 5 • RHOON



Vraagprijs
€ 400.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Welkom aan De Kastanje 5 in Rhoon. Een tussenwoning met het karakter en de beleving van een hoekwoning, dankzij de bijzondere ligging aan een rustig binnenhof en de speelse architectuur. Deze woning biedt een solide basis, een fijne indeling en volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen plek van te maken. Rustig wonen, met het centrum en de natuur binnen handbereik.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1974
Tuin	achtertuin
Tuinligging	noord-west
Verwarming	c.v.-ketel (Vaillant, 2014)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
107 m²



perceeloppervlakte
130 m²



inhoud
390 m³



aantal woonlagen
2



slaapkamers
2



badkamer
let op invullen



in pandige ruimte
7 m²





Begane grond

We betreden de woning via de rustige entree aan het binnenhof. In de hal vind je direct de trapopgang, het toilet en de meterkast. Vanuit hier lopen we door naar de woonkamer, die meteen opvalt door de L-vormige indeling en de massief eiken vloer. Dit is een fijne leefruimte met voldoende plek voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek.



De woonkamer staat in directe verbinding met de L-vormige keuken. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met aparte vriezer, een vaatwasser en een oven. Dankzij de open verbinding blijf je altijd in contact met de woonkamer, wat zorgt voor een prettige, open sfeer.







1e verdieping

Via de trap komen we op de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, de installatieruimte en de moderne badkamer.

Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De slaapkamer aan de achterzijde fungeert als volwaardige masterbedroom. De tweede slaapkamer is ideaal als werk-, logeer- of kinderkamer.



De badkamer is in 2020 vernieuwd en modern afgewerkt met strakke betegeling en ingebouwde spots. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een hangtoilet. In de installatieruimte vind je de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.





Tuin

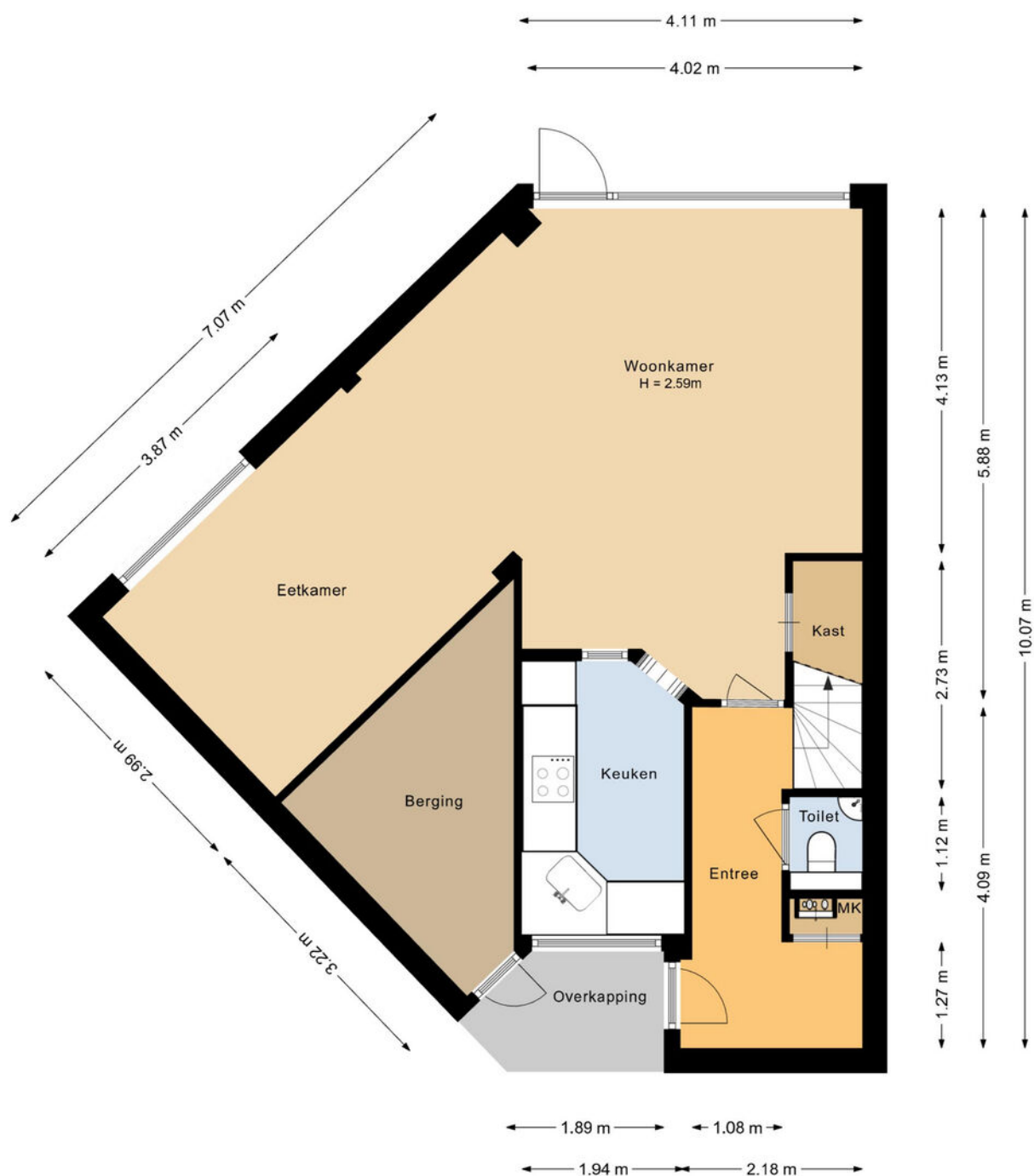
De tuin is deels op het noorden en deels op het westen gelegen, waardoor je gedurende de dag verschillende momenten van zon en schaduw hebt. Er is voldoende plek voor meerdere zitjes en door de hoge beplanting geniet je hier van veel privacy.

In de voortuin bevindt zich de aangebouwde stenen berging, voorzien van elektra. Deze berging is opvallend ruim en ideaal voor opslag van fietsen of hobbyspullen.

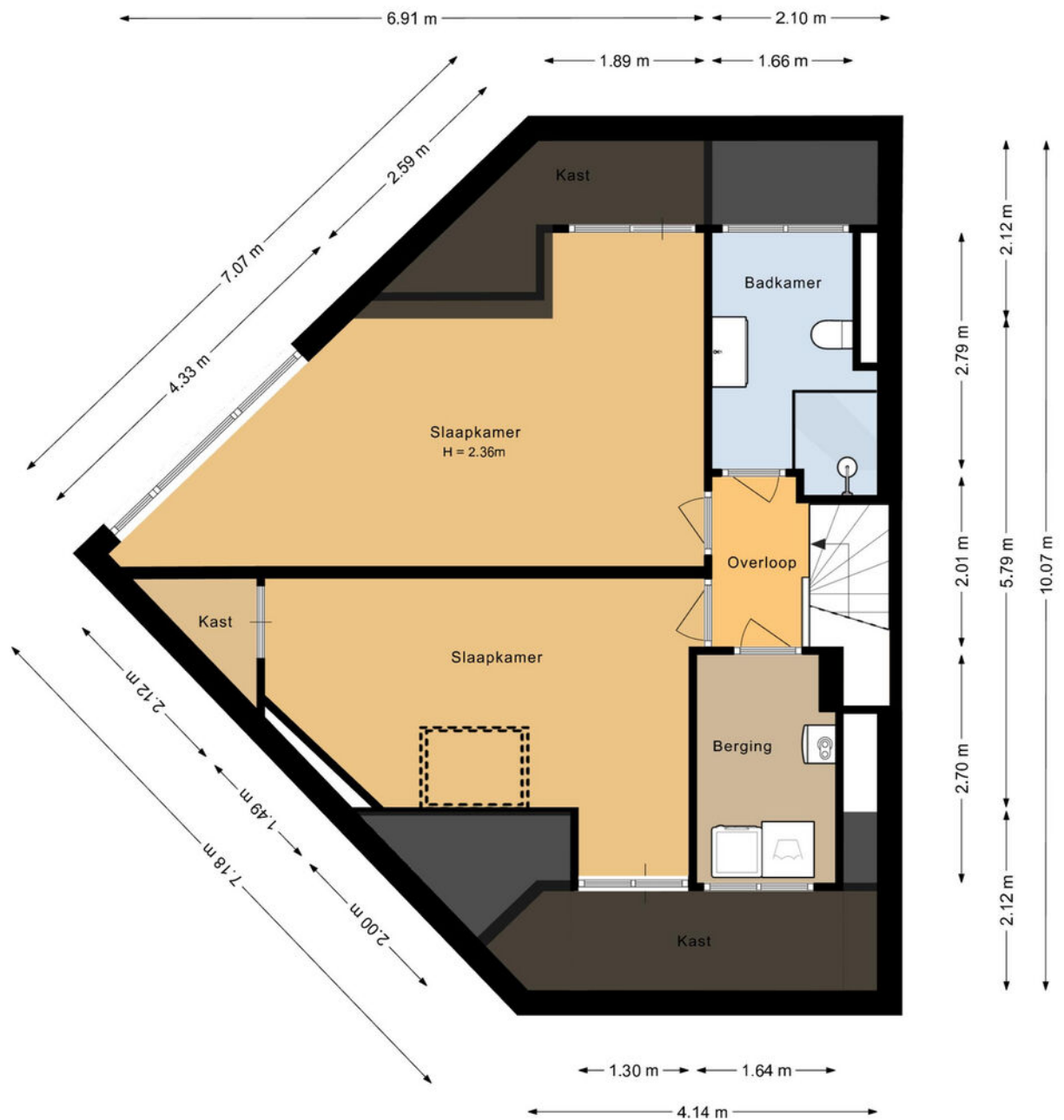
Parkeren kan gemakkelijk openbaar in de directe omgeving.







Plattegrond
Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping

Volledige woning informatie

Welkom aan De Kastanje 5 in Rhoon. Een tussenwoning met het karakter en de beleving van een hoekwoning, dankzij de bijzondere ligging aan een rustig binnenhof en de speelse architectuur. Deze woning biedt een solide basis, een fijne indeling en volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen plek van te maken. Rustig wonen, met het centrum en de natuur binnen handbereik.

INDELING

BEGANE GROND

We betreden de woning via de rustige entree aan het binnenhof. In de hal vind je direct de trapopgang, het toilet en de meterkast. Vanuit hier lopen we door naar de woonkamer, die meteen opvalt door de L-vormige indeling en de massief eiken vloer. Dit is een fijne leefruimte met voldoende plek voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek.

De woonkamer staat in directe verbinding met de L-vormige keuken. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met aparte vriezer, een vaatwasser en een oven. Dankzij de open verbinding blijf je altijd in contact met de woonkamer, wat zorgt voor een prettige, open sfeer.

EERSTE VERDIEPING

Via de trap komen we op de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, de installatieruimte en de moderne badkamer.

Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De slaapkamer aan de achterzijde fungeert als volwaardige masterbedroom. De tweede slaapkamer is ideaal als werk-, logeer- of kinderkamer.

De badkamer is in 2020 vernieuwd en modern afgewerkt met strakke betegeling en ingebouwde spots. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een hangtoilet. In de installatieruimte vind je de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

TUIN

De tuin is deels op het noorden en deels op het westen gelegen, waardoor je gedurende de dag verschillende momenten van zon en schaduw hebt. De tuin is netjes aangelegd, maar kan met wat liefde en aandacht worden omgetoverd tot een heerlijke buitenruimte. Er is voldoende plek voor meerdere zitjes en door de hoge beplanting geniet je hier van veel privacy.

In de voortuin bevindt zich de aangebouwde stenen berging, voorzien van elektra. Deze berging is opvallend ruim en ideaal voor opslag van fietsen of hobbyspullen.

Parkeren kan gemakkelijk openbaar in de directe omgeving.

LIGGING EN OMGEVING

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke wijk langs de Tijsjesdijk. Doordat de entree aan een binnenhof ligt, ervaar je hier extra rust en weinig verkeer.

Het centrum van Rhoon ligt op korte afstand en biedt alles wat je nodig hebt: supermarkt, speciaalzaken, horeca en andere voorzieningen. Voor ontspanning ben je zo op de Essendijk, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen langs de weilanden. Ook de Oude Maas ligt op enkele minuten afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met bushaltes en een metrostation in de buurt én een snelle aansluiting op de A15 ben je zo onderweg richting Rotterdam en andere grote steden.

KENMERKEN:

- Tussenwoning met kenmerken van een hoekwoning
- Bouwjaar is 1974
- Woonoppervlakte ca. 107m²
- 3 kamers, waarvan 2 slaapkamers
- Badkamer vernieuwd in 2020
- Massief eiken vloer in de woonkamer
- Oplevering (indicatie): in overleg (kan eventueel snel)
- In de koopovereenkomst worden een ouderdoms-, een asbest- en een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

ENTHOUSIAST?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze fraaie woning. Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Bel voor een vrijblijvend verkoopgesprek.

DE MOOISTE HUIZEN KOOPT U BIJ OOMS. DIT HUIS BEWIJST HET.

BIJZONDERHEDEN:

* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kunt u per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dient u daarna digitaal aan ons te bevestigen via uw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaart u uw akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.

* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.

* Vanzelfsprekend staat het u vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor u te keuren teneinde uzelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.

* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- vitrages X

- rolgordijnen X

- lamellen X

- jaloezieën X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen) X

- laminaat X

- plavuizen X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- afzuigkap X

- magnetron X

- oven X

- koel-vriescombinatie X

- vaatwasser X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

- fontein X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Lijst van zaken

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van albrandswaard op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Han Bruning

Register Makelaar en Taxateur o.z. – Partner

06-53398421
088-424 01 53 | h.bruning@ooms.com



Yvonne Overhand

Register Makelaar – Partner

06-51597940
088-424 0 154 | y.overhand@ooms.com



Gert-Jan Lodder

Financieel Adviseur

06-53384495
088-4240151 | g.lodder@ooms.com



Astrid van de Pol-Fricke

Commercieel Binnendienst Medewerker

0180-626500 | a.vd.pol@ooms.com



Charlotte Steijlen-van Waart

Commercieel Binnendienst Medewerker

0180-626500 | c.steijlen-vanwaart@ooms.com

BLIJF OP DE HOOGTE —



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Wij komen graag bij je thuis langs om hier over te praten. Tijdens deze vrijblijvende afspraak inventariseren wij je verkoopwensen en zullen wij je onze

werkwijze toelichten. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Reken daarbij ook op de juiste strategie voor het beste resultaat. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 010 501 33 22

